

Grüngestaltungsplan:



Tübingen
Universitätsstadt

Bebauungsplan

Stadtplanungsamt

"Riedern"

Grüngestaltungsplan

Plan Nr. : 465

Tübingen, 24.08.2007



gez. Schreiber

gez. von Winning

Ulla Schreiber
Baubürgermeisterin

von Winning
Stadtplanungsamt

Bebauungsplan:



Tübingen
Universitätsstadt

Bebauungsplan

Stadtplanungsamt

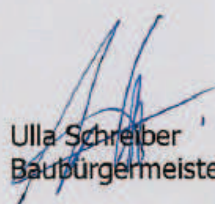
"Riedern"

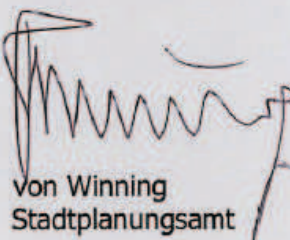
Plan Nr. : 465

Maßstab 1:1000

Tübingen, 24.08.2007




Ulla Schreiber
Baubürgermeisterin


von Winning
Stadtplanungsamt

Textliche Festsetzungen

A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund von § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) i. V. m. den §§ 1 ff. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

1. Private Grünfläche („G“ und „G1“) (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünfläche „G“

(1) Die besondere Zweckbestimmung der privaten Grünfläche „G“ liegt in der Nutzung als Dauerkleingarten (im folgenden Kleingarten benannt) bzw. als Eigentümergarten. Ein Klein-/Eigentümergarten dient der nicht erwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung und zur Erholung. Bei einem Kleingarten handelt es sich um einen Pachtgarten. Ein Eigentümergarten ist ein vom Eigentümer oder von einem seiner Familienangehörigen genutzter Garten.

(2) In jedem Dauerklein-/Eigentümergarten ist eine Geschirrhütte mit höchstens 15 m³ umbauten Raum zulässig. Diese Gärten haben eine Größe zwischen 200-400 qm. Geschirrhütten sind Gebäude, die der Unterbringung der für die gärtnerische Nutzung des Grundstückes notwendigen Geräte dienen. Sie sind nicht zur Lagerung von Gartenerzeugnissen bestimmt. Geschirrhütten sind kleine Bauten einfachster Ausführung. Aufenthaltsräume und Unterkellerungen sind nicht zulässig. Dachvorsprünge von mehr als 0,30 m werden auf den zulässigen umbauten Raum angerechnet.

(3) Andere bauliche Anlagen und Nutzungen sind in der privaten Grünfläche nur zulässig, wenn sie mit ihrer Zweckbestimmung vereinbar sind. Dies gilt insbesondere für Pergolen bis zu einer Grundfläche von 6 m², für private Kompostieranlagen und Niederschlagswasser-Sammelanlagen.
In der privaten Grünfläche sind nicht zulässig:

- Terrassen mit einer Grundfläche von mehr als 6 m²
- Einfriedungen, die den nachfolgenden baugestalterischen Anforderungen nicht entsprechen
- Klein- und Großtierställe
- Wohnwagen, Zelte und andere behelfsmäßig aufgestellte Anlagen, die dem Aufenthalt dienen
- Ablagerungen
- Schwimmbecken
- Niederspannungsfreileitungen.

Private Grünfläche „G1“

Die privaten Grünflächen „G1“ dienen einer gemeinschaftlichen Nutzung durch die Kleingärtner. Die Flächen sind gärtnerisch und oder als Wiese oder Rasen auszubilden. Die Anlage von Kleinkinderspiel ist zulässig.

2. Öffentliche Grünfläche („ÖG“ und „ÖG1“) **(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Öffentliche Grünfläche „ÖG“

- (1) Die besondere Zweckbestimmung der öffentlichen Grünfläche liegt im Schutz der vorhandenen Gehölze und in der Option einer Wegebeziehung.
- (2) In der öffentlichen Grünfläche ist nur die Herstellung und Unterhaltung eines Schotterweges mit einer Breite von höchstens 2,50 m zulässig.
- (3) Gebäude, andere bauliche Anlagen und Ablagerungen sind in der öffentlichen Grünfläche nicht zulässig.

Öffentliche Grünfläche „ÖG1“

Auf der Fläche „ÖG1“ ist auf den Wiesen bzw. Weiden die Anlage eines kleinen Aussichtspunktes mit Bänken zulässig.

3. Flächen für die Landwirtschaft **(§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB)**

- (1) Die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzten landwirtschaftlichen Flächen dienen der Wiesen- und Weidewirtschaft.
- (2) Gebäude und andere bauliche Anlagen sowie Ablagerungen sind in der landwirtschaftlichen Fläche nicht zulässig.
- (3) Zufahrten über die Wiesen/Weiden der landwirtschaftlichen Flächen sind nur zur Erschließung der im zeichnerischen Teil festgelegten Stellplatzanlagen zulässig.

4. Stellplätze **(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)**

Stellplätze sind nur auf den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Flächen zulässig.

5. Niederschlagswasser **(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

- (1) Das oberirdische Sammeln von Niederschlagswasser ist nur in Behältern in gedeckten Farbtönen zulässig.
- (2) Anfallendes Dachflächenwasser, welches nicht zur Gartenbewässerung gesammelt wird, ist breitflächig über die bewachsene Bodenzone auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.

6. Pflanzgebote **(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

- (1) In dem zur freien Landschaft hin festgesetzten Pflanzgebot sind nur einheimische, standortgerechte und grünblättrige Strauchpflanzungen, gegliedert mit Wiesen oder Rasen, zulässig.
- (2) Entlang der Einfriedungen der Gartenparzellen zur landwirtschaftlichen Fläche sind mind. 50% der Länge, Sträucher als Hecken mit einheimischen, standortgerechten, grünblättrigen Arten zu bepflanzen.
- (3) In jedem Garten ist ein kleinkroniger, einheimischer Baum zu pflanzen. Nadelgehölze sind nicht zulässig.
- (4) Auf die Pflanzliste unter Punkt C. wird verwiesen.

7. Pflanzerhaltung **(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

Die mit Pflanzerhaltungsgebot belegten Bäume, Baumgruppen und Hecken sind artgerecht zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang sind sie artengleich zu ersetzen. Zu ersetzende Bäume müssen eine Mindestgröße von 12-14 cm Stamm-Umfang aufweisen.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Aufgrund § 74 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i. d. F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. S. 895), werden folgende örtliche Bauvorschriften zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellt:

1. Fassadengestaltung

Die Außenwände der Geschirrhütten sind nur in Form einer Holzschalung, naturbelassen, mit hellem oder lasierendem Anstrich zulässig. Grelle Farbtöne dürfen nicht verwendet werden.

2. Dachgestaltung

Geschirrhütten sind nur mit Satteldächern mit einer Neigung von 30-40°, senkrecht zum Hang verlaufender Firstrichtung und mit Ziegeldach in den Farben Dunkelrot bis Dunkelbraun zulässig. Ausnahmsweise sind Dacheindeckungsmaterialien mit geteertem Anstrich oder Bitumenbeschichtung zulässig.

3. Einfriedungen

(1) In der landwirtschaftlichen Fläche sind Einfriedungen nicht zulässig.

(2) In der privaten Grünfläche „G“ (Klein-/Eigentümergeärten) sind Einfriedungen als offene Einfriedungen mit Maschen- oder Knüpfgitter und Holzpfeilen ohne Sichtblenden bis zu einer Höhe von 1,30 m zulässig. Von öffentlichen Wegen muss ein Abstand von mindestens 1,50 m eingehalten werden.

(3) In den öffentlichen Grünflächen sind Einfriedungen nicht zulässig.

4. Stellplätze und Zufahrten

Stellplätze und deren Zufahrten sind mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

5. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nicht zulässig.

C. HINWEISE

1. Beseitigung und Verbrennen pflanzlicher Abfälle

Die Bestimmungen der Rechtsverordnung zur Beseitigung pflanzlicher Abfälle vom 30.04.1974 (GBl. S. 116, 187), zuletzt geändert am 12.02.1996 sind einzuhalten.

Zur Verbrennung vorgesehene pflanzliche Abfälle müssen so trocken sein, dass nur eine geringe Rauchentwicklung entsteht.

2. Archäologische Funde

Wenn im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Fundstellen angeschnitten oder Funde gemacht werden, ist die Denkmalpflege gemäß § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg) unverzüglich zu benachrichtigen.

3. Pflanzliste

Bäume

Hochstämme - kleinkronige Arten von standortgerechten Arten wie:

- Obstbäume und z.B.
- Hainbuche *Carpinus betulus*
- Feldahorn *Acer campestre*
- Vogelkirsche *Prunus avium*

Sträucher

standortgerechte Arten wie

- Schlehe *Prunus spinosa*
- Hasel *Corylus avellana*
- Hartriegel *Cornus sanguinea*
- Heckenkirsche *Lonicera xylosteum*
- Pfaffenhütchen *Euonymus europaeus*
- Schneeball *Viburnum opulus und lantana*
- Liguster *Ligustrum vulgare*
- Wildrosen *Rosa spec.*

VERFAHRENSVERMERKE

für die B-Planänderung und örtliche Bauvorschriften

ÄNDERUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat am 07.04.2003 beschlossen, den Bebauungsplan "Hechinger Straße - Backofen - Galgenbergstraße und Kelterweg" nach § 2 Abs. 1, § 1 Abs. 8

Baugesetzbuch (BauGB) zu ändern und eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Der Änderungsbeschluss wurde am 17.04.2003 ortsüblich bekanntgemacht.

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte nach vorheriger öffentlicher Bekanntmachung am 12.06.2004 durch eine Informationsveranstaltung am 22.06.2004 sowie in Form einer Planauflage in der Zeit vom 23.06.2004 bis einschließlich 23.07.2004. Dabei wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung gegeben.

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB am 29.06.2004 beteiligt.

AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Die Bebauungsplanänderung und die örtlichen Bauvorschriften wurden am 22.09.2005 als Entwurf gebilligt. Gleichzeitig wurde die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung und Grüngestaltungsplan einschließlich der örtlichen Bauvorschriften wurden nach § 3 Abs. 2 BauGB nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung am 01.10.2005 in der Fassung vom 21.06.2005 von 10.10.2005 bis einschließlich 11.11.2005 öffentlich ausgelegt.

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB am 07.10.2005 beteiligt.

ERNEUTER AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes und der geänderte Entwurf der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 24.08.2007 wurden am 11.10.2007 gebilligt. Gleichzeitig wurde die erneute öffentliche Auslegung nach § 4 a Abs. 3 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

ERNEUTE AUSLEGUNG

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes und der geänderte Entwurf der örtlichen Bauvorschriften wurden mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 24.08.2007 und den wesentlichen bereits umweltbezogenen Stellungnahmen (Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichsuntersuchung, Grüngestaltungsplan) nach ortsüblicher Bekanntmachung am 20.10.2007 von 29.10.2007 bis einschließlich 30.11.2007 öffentlich ausgelegt.

ERNEUTE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 a Abs. 3 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB am 17.10.2007 beteiligt.

BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN

Im Zuge der erneuten öffentlichen Auslegung und des erneuten Beteiligungsverfahrens sind keine Stellungnahmen vorgetragen worden.

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat am 28.01.2008 den Bebauungsplan Riedern in der Fassung vom 24.08.2007 nach § 10 BauGB und § 4 Gemeindeordnung (GemO) als Satzung beschlossen. Maßgebend sind der Bebauungsplan mit zeichnerischen und planerischen Festsetzungen in der Fassung vom 24.08.2007 sowie die Begründung, der Umweltbericht und der Grüngestaltungsplan in der Fassung vom 24.08.2007

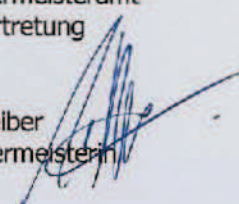
Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat am 28.01.2008 die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 24.08.2007 nach § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) und § 4 GemO als Satzung beschlossen.

Die ordnungsgemäße Durchführung der o.g. Verfahrensschritte wird bestätigt:

Tübingen, den 29.01.2008

Bürgermeisteramt
in Vertretung

Schreiber
Bürgermeisterin

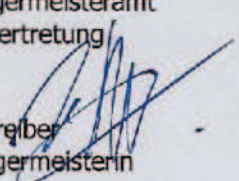


AUSFERTIGUNG

Tübingen, den 30.01.2008

Bürgermeisteramt
in Vertretung

Schreiber
Bürgermeisterin



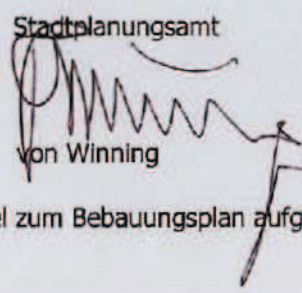
INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss der Bebauungsplanänderung und der Satzungsbeschluss über die örtlichen Bauvorschriften wurden nach § 10 Abs. 3 BauGB am 09.02.2008 ortsüblich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurden der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich.

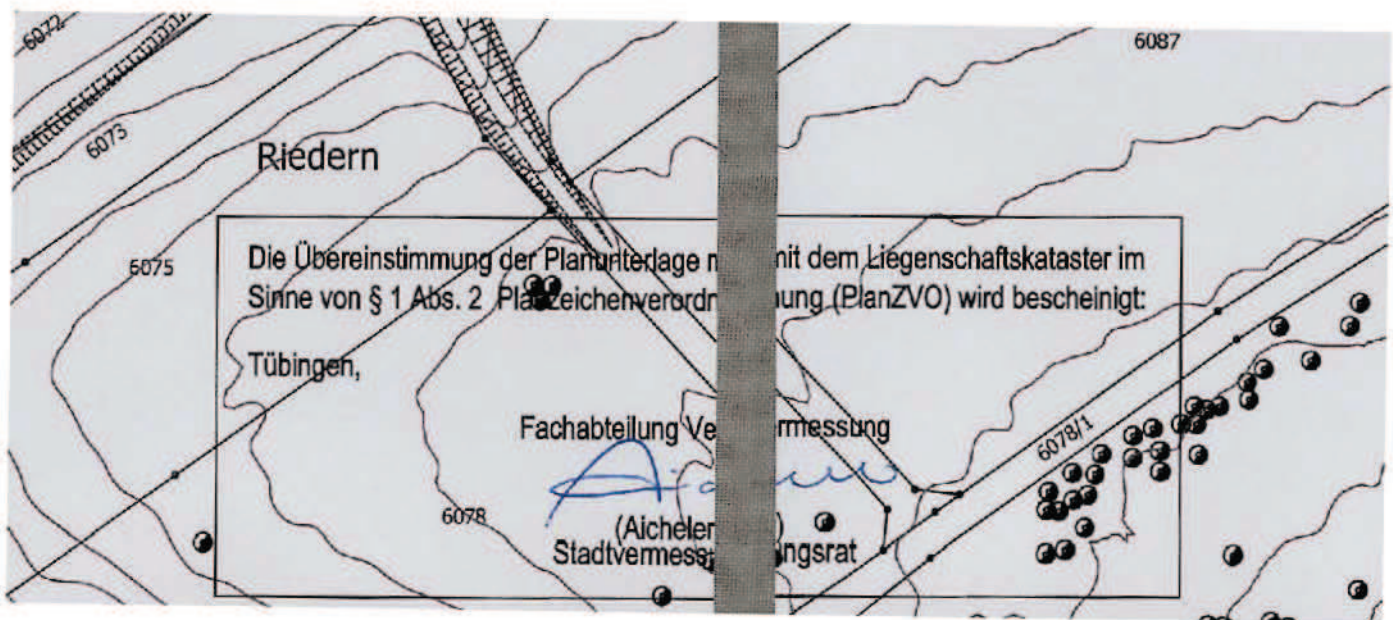
Tübingen, 11.02.2008

Stadtplanungsamt

von Winning



Die örtlichen Bauvorschriften wurden parallel zum Bebauungsplan aufgestellt.



Tübinger Höhen

Bei den Höhenangaben im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans handelt es sich um Angaben im Tübinger Höhensystem.